

**BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
„NÖRDLICH DER ALMENSTRASSE“
DER GEMEINDE EINHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002.

1.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche - Bestand“ ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan erfüllt demnach das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2.0 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des bebauten Ortsbereiches.

Es wird begrenzt durch die Almenstraße im Süden, die Schwanheimer Straße im Osten, die Parzelle Flur 1, Nr. 76 im Westen und die Parzelle Flur 1, Nr. 365/3 im Norden. Der Plangeltungsbereich beinhaltet die folgenden Parzellen der Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1 Nr.74, 75/2, 364/1, 364/3, 476/1 tw. und 364/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf.

3.0 Städtebauliche Situation / Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Einhausen und grenzt im Norden an einen schmalen Grünbereich, der wiederum an das nördlich anschließende Ackerland grenzt. Die Grundstücke im Plangebiet sind z.T. bebaut. Nur das Grundstück 364/3 weist keine Bebauung auf. Mitten durch den Plangeltungsbereich führt die Wegeparzelle 476, die hier den Grundstücksflächen zugeschlagen werden soll. Die nicht überbauten Grundstückssteile sind überwiegend als Nutz- oder Ziergärten angelegt.

Das Gelände ist topographisch eben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Aufgrund des gestiegenen Grundwasserspiegels ist im Fall der Unterkellerung mit Vernässungen zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

4.0 Planungsanlass und Planungsziele

Wie in anderen Riedgemeinden auch, besteht in Einhausen die Tendenz, die großen Grundstücke baulich besser auszunutzen.

In Anbetracht einer sinnvollen Nutzung vorhandener Siedlungsflächen ohne zusätzlichen Bodenverbrauch ist eine weitere Verdichtung durchaus im Sinne der Gemeinde. Allerdings soll diese Verdichtung in maßvoller Weise und unter Beachtung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen, um die Wohnqualität im Quartier auf Dauer zu erhalten.

Vor ca. 20 Jahren wurde von der Gemeinde im Zuge der Grundstücksteilung der damaligen Parzelle 75 eine Bebauung in Aussicht gestellt; gleichzeitig wurden auch die nötigen Versorgungsanschlüsse installiert. Für das Grundstück 75/2 der Flur 1 wurde in der Vergangenheit aber eine Bebauung gemäß § 34 BauGB abgelehnt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung für das besagte Grundstück und die Erweiterung der Bauflächen bzw. eine Neubebauung auf den weiteren Grundstücken im Geltungsbereich realisiert werden können. Außerdem soll der nördlich angrenzende Feldweg mit einbezogen werden, um den nördlichen Teil des Grundstückes 75/2 und den westlichen Teil des Grundstückes 364/1 bebauen zu können.

5.0 Grundzüge der Planung

5.1 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches ist gesichert. Sie erfolgt über die Almenstraße und die Schwanheimer Straße. Das Flurstück 75/2 wird über eine eigene Zufahrt, die eine Breite von 3,0 m aufweist, erschlossen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichender Anzahl grundstückorientiert Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen, um zum einen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rechnung zu tragen und zum anderen die Almenstraße vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Riedgruppe Ost, Wasserwerk Feuersteinberg (liegt in der Gemarkung Lorsch direkt an der Grenze zu Einhausen) und ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit dem erforderlichen Löschwasser ist ebenfalls sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an den vorhandenen Hauptsammler ebenfalls sichergestellt. Die in der Gemeinde anfallenden Abwässer werden in der gemeindeeigenen Kläranlage mechanisch vorbehandelt und dann zum Klärwerk des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße nach Bensheim gepumpt und dort biologisch weiterbehandelt.

Die Ortsentwässerung erfolgt im Mischsystem.

Auf eine Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird wegen der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und der geringen Anzahl der neu anzuschließenden Wohneinheiten verzichtet.

5.2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) Darmstadt sichergestellt

Die Gasversorgung kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Südhessische Gas- und Wasser AG, Darmstadt.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt ab 1.1.2003 durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Kreis Bergstrasse (ZAKB). Restmüll und Bioabfall werden grundsätzlich 14 tätig abgefahren, die Papiertonne monatlich geleert.

5.3 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO wird beschränkt auf Wohngebäude.

Die baulichen Anlagen sollen in offener und abweichender Bauweise (einseitige Grenzbebauung) errichtet werden. Dabei gelten die Ausnutzungsziffern gem. § 17 (1) BauNVO.

Mit der Festsetzung einer max. GRZ von 0,4 und der festgesetzten offenen bzw. abweichenden Bauweise soll für das Plangebiet sichergestellt werden, daß hier eine, an der Nachbarbebauung orientierte aufgelockerte Bebauung entsteht und der durchgrünte Charakter des Wohnquartiers erhalten bleibt.

Darüberhinaus werden die Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur Traufhöhe definiert, um einerseits so auf die vorhandene umliegende Bebauung zu reagieren und andererseits der Gestaltungssatzung der Gemeinde Einhausen Rechnung zu tragen.

Da die Grundwasserstände im Plangebiet stark schwanken und in den letzten Jahren zusätzlich stark angestiegen sind ist eine Vernässung der Kellergeschosse sehr wahrscheinlich. Darauf wird durch die Kenntlichmachung im B-Plan als vernässungsgefährdete Fläche eindeutig hingewiesen.

Um die Gebäude vor Vernässung zu schützen, werden besondere bauliche Vorkehrungen zur Abdichtung der Außenwände und des Bodens der Kellergeschosse festgesetzt, wobei die jemals gemessenen höchsten und tiefsten Grundwasserstände zu beachten sind.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 81 (1) HBO wesentliche Gestaltungselemente, etwa zu Dächern und Dachaufbauten sowie Einfriedigungen in ortstypischer Weise festgelegt.

Um den Forderungen des Brandschutzes gerecht zu werden, wird in den Hinweisen und Empfehlungen auf notwendige freizuhalten Bewegungskflächen für den Brandschutz hingewiesen. Ferner wird empfohlen ein hydrologisches Gutachten vor Baubeginn einzuholen, damit ein ausreichender Schutz der Gebäude vor Vermässung gewährleistet werden kann.

6.0 Grünordnerische Belange

Die Vegetationserhebung des Ist-Zustandes zeigt keine besonders schützenswerten Grünstrukturen. Im teilweise bebauten Plangebiet befindet sich ein Grasweg, der den Grundstücken zugeschlagen werden soll sowie Nutz- und Hausgärten.

Ziel der Planung ist es, soweit möglich Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

Der Bplan enthält u.a. grünordnerische Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorsehen. Damit verbunden ist auch eine Mindestbepflanzung mit Gehölzen.

Die zulässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen wird dagegen eingeschränkt. Ergänzt werden die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen durch Regelungen zur Fassadenbegrünung, zur Dachbegrünung und zur Regenwassernutzung.

Verbindliche Pflanzlisten sichern die Auswahl standortgerechter und einheimischer Gehölze für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Die Grünordnerischen Festsetzungen im Bplan sollen gewährleisten, dass trotz der baulichen Ausnutzung des Plangebietes eine sowohl aus ortsgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Mindestbegrünung und eine abwechslungsreiche Gestaltung erzielt werden.

Für die Grundstücke im Planbereich wird durch die vorliegende Planung zum Teil neues Baurecht geschaffen (Flächenversiegelung durch Neubebauung). Aus diesem Grund muß für die Grundstücke eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung durchgeführt werden. Wie aus der Bilanzierung ersichtlich (siehe Anlagen), kann der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 9.454 Biotopwertpunkten, das über das gemeindliche Ökopunktekonto ausgeglichen wird.

7.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	0,24 ha
Überbaubare Fläche	1.054 qm
Wassergebundene Decken	210 qm
Hausgarten	1.143 qm

Anlage: Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
Ausgleichsberechnungen nach § 3 Abs. 4 BauVorVO









Ermittlung der Abgabe nach §6b und 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120)
(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorIVO)

Maßnahme: Bplan 'Nördlich der Almenstraße'
Gemeinde: Einhausen


Stand: 30.01.2003

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz			
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:													
1. Bestand													
2. Zustand nach Ausgleich													
		Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen											
		Übertrag von Blatt:											
F	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	410		512		1.230		1.536		-1.227	
L	10.715	Dachfläche mit Versickerung	6			512		0		3.072		3.072	
Ä	10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19			30		0		570		570	
C	10.510	Versiegelte Fläche	3	335				1.005		0		-1.005	
H	10.530	wasserdurchl. Flächenbefest.	6			210		0		1.260		1.260	
E	11.211	Nutzgarten	14	232				3.248		0		-3.248	
N	11.221	Hausgarten	14	1.145		1.143		16.030		16.002		-28	
B	10.610	Grasweg	21	285				5.985		0		-5.985	
I		Zwischensumme		2.407		2.407		27.498		22.440		-6.591	
L	10.743	Fassadenbegrünung	13			8		0		104		104	
A	04.110	Obstbaum	31	63				1.953		0		-1.953	
N	04.120	Laubbaum, nicht heimisch	26	39				1.014		0		-1.014	
Z		Summe vor dem Ausgleich						30.465				-9.454	
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr. _____											
Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr. _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt Nr. _____)													
Summe													-9.454
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben													
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!													
											x Kostenindex:		€
													€ ABGABE



-  Geltungsbereich
-  10.710 (3) Dachfläche, nicht begrünt
-  10.510 (3) Versiegelte Fläche
-  11.211 (14) Nutzgarten
-  11.221 (14) Hausgarten
-  10.610 (21) Grasweg
-  04.110 (31) Obstbaum
-  04.120 (26) Laubbaum, nicht heimisch

Bebauungsplan 'Nördlich der Almenstraße' Hier: Zustand / Biotypen		Maßstab 1 : 500
Gemeinde: Einhausen		Anlage Text
PLANUNG UND VERFAHREN		Plangröße A 3
PLANUNGSTEAM		Darmstadt, Januar '03


PLANUNGSTEAM
 Dipl.-Ing. D. Hiesel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert - Liebigstraße 25A 64283 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 533039-0 Fax: 06151 / 533039-28 e-mail: planungsteam@red-orline.de